

CSONGRÁD-CSANÁD VÁMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Rendeltetésváltozás Településképi bejelentési eljárás

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Szeged, 2023. június 6.

RENDELTETÉSVÁLTOZÁS

Előzmények:

- A településképi bejelentési eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet szabályozta.**
- A településképi bejelentési eljárást szabályozó rendelkezések **fenti jogszabályból kerültek átemelésre** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendeletbe** (a továbbiakban: R.). **Hatályos: 2022. július 1.**
- Érdemi változás: **hatáskörrel rendelkezőként az R. az önkormányzatot nevesíti.**
- Az általános építésügyi hatósági jogkörben eljáró Kormányhivatal nem rendelkezik hatáskörrel sem eljárási szempontból, sem pedig felügyeleti szervként.
- Jelen előadás keretében a reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó településképi rendelkezések nem kerülnek kifejtésre!

RENDELTETÉSVÁLTOZÁS

Önkormányzat településkép-érvényesítési eszközei:

- A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 8. § (2) bekezdése alapján a településkép védelme érdekében az önkormányzat
 - a) **tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít** a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára,
 - c) **településképi bejelentési eljárást folytathat le** az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó, az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek, valamint bejelentési eljárást folytat le az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó, **rendeltetésmódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozások** (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) tekintetében,
 - d) **településképi kötelezést adhat ki és bírságot szabhat ki**, ide nem értve a reklámhordozók és reklámok jogellenes elhelyezésével kapcsolatos közigazgatási, valamint a településképi bírságot.



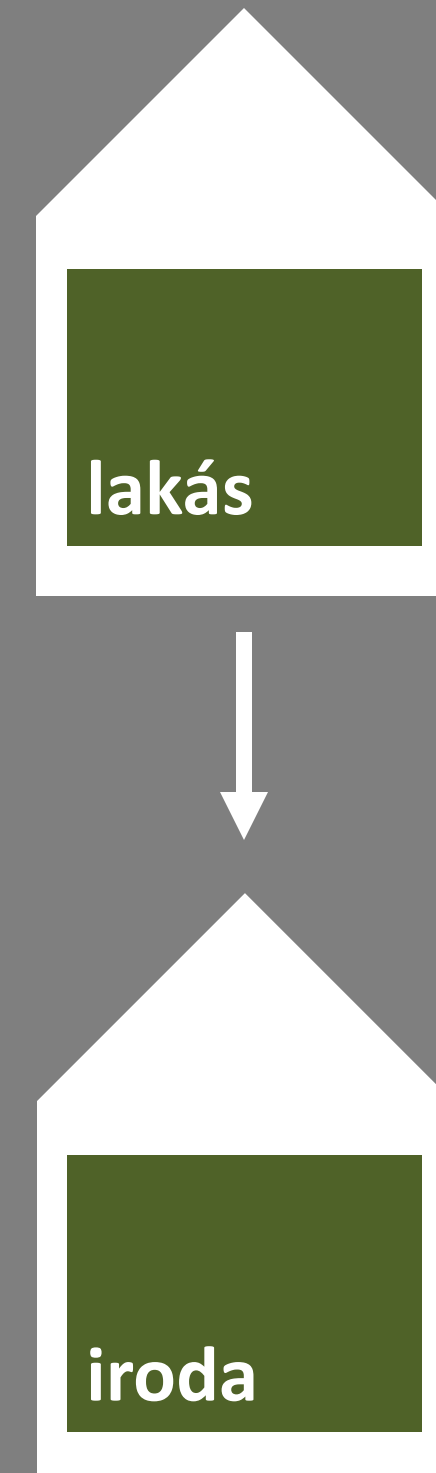
RENDELTETÉSVÁLTOZÁS

Rendeltetésváltozást megelőző településképi bejelentési eljárás:

- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet** (a továbbiakban: R.) 46. § (1) bekezdésének a) pontja alapján

„Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le az építmények rendeltetésének megváltoztatása - így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása - esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.”

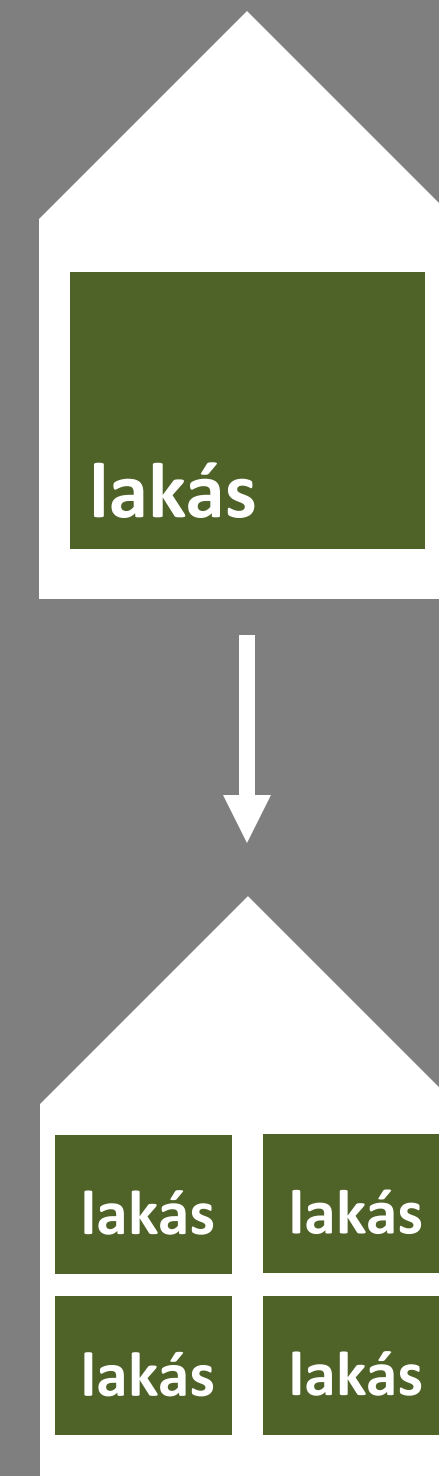
- Az R. 46. § (2) bekezdése alapján, ha az önkormányzat településképi rendeletében bejelentési eljárás lefolytatásához kötötte, településképi bejelentési eljárást folytat le
 - a) az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben építési engedélyhez vagy
 - b) az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek tekintetében.



RENDELTETÉSVÁLTÓZÁS

Rendeltetésváltozást megelőző településképi bejelentési eljárás:

- Az R. 46. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat nem folytathat le településképi bejelentési eljárást
 - a) *a műemléket, műemléki környezetet vagy műemléki területet érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység és*
 - b) *az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben építési engedélyhez és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött kutatási, vizsgálati, kiállítási célt szolgáló és lakó rendeltetést bemutató épület építése esetében.*
- A Tvtv. 10. § (2) bekezdése alapján a településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában az önkormányzatnál kezdeményezi. A tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és az önkormányzat a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem tiltja meg vagy az eljárást nem szünteti meg.



RENDELTETÉSVÁLTÓZÁS

Rendeltetésváltozást megelőző településképi bejelentési eljárás:

- Az R. 46. § (4) bekezdése alapján a bejelentési eljárás során a kérelem és annak melléklete, a hiánypótlás és az ügyfél által tett nyilatkozat elektronikus úton vagy - természetes személy esetén - papír alapon, írásban terjeszthető elő.
- A bejelentés tartalmazza:
 - a) a bejelentő nevét,
 - b) a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
 - c) a folytatni kívánt építési tevékenység, vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
 - d) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetésváltoztatás helyét, a telek helyrajzi számát és
 - e) az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetésváltozás megvalósításának tervezett időtartamát.
- A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.



**Ki?
Mit?
Hol?
Mikor?**

**alátámasztó
dokumentáció**

RENDELTETÉSVÁLTOZÁS

Rendeltetésváltozást megelőző településképi bejelentési eljárás:

- Az önkormányzat a bejelentés beérkezését követően - amennyiben a településképi rendelet azt kötelezővé teszi - haladéktalanul bekéri
 - a) az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját, vagy
 - b) helyi tervtanács működtetése esetén annak szakmai álláspontját.
- A bejelentési eljárásban az eljárás szünetelésének nincs helye.
- A településképi bejelentési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerinti jogszerű hallgatásnak van helye.

RENDELTETÉSVÁLTOZÁS

Rendeltetésváltozást megelőző településképi bejelentési eljárás:

- Az R. 47. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat a Tvtv.-ben meghatározott határidőn belül
 - a) a tervezett építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást - feltétel meghatározásával vagy anélkül - **tudomásul veszi**, ha
 - aa) a bejelentés megfelel a 46. § (5) és (6) bekezdésében meghatározott követelményeknek,
 - ab) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképbe, és megfelel a településképi követelményeknek és
 - ac) **a tervezett rendeltetésváltozás megfelel az OTÉK-ban és a rendezési tervben foglalt követelményeknek.**
 - b) **elutasítja** a kérelmet, és egyúttal figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha
 - ba) a tervezett építési tevékenység **nem illeszkedik** a településképbe, vagy nem felel meg a településképi követelménynek, és azt a 46. § (7) bekezdése szerinti esetben az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja vagy a helyi tervtanács működtetése esetén annak szakmai álláspontja is alátámasztja,
 - bc) a tervezett rendeltetésváltozás **nem felel meg** a rendezési tervben foglalt követelményeknek vagy a műszaki kialakítással a tervezett rendeltetés nem valósítható meg.
 - c) **megszünteti az eljárást**, ha a kérelem és melléklete nem felel meg a 46. § (5) és (6) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagy az eljárás okafigyottá válik.

RENDELTETÉSVÁLTOZÁS

Rendeltetésváltozás és a bejelentett tevékenység folytatása:

- Az R. 47. § (2) bekezdése alapján, ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni, valamint a rendeltetésváltoztatás végrehajtásáról 6 hónapon belül gondoskodni kell.
- Az R. 48. §-a alapján, ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.
- Az R. 49. §-a alapján az önkormányzat ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását, és ha bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, az építési tevékenységre, vagy rendeltetésváltoztatás megkezdésére irányuló kérelmet elutasította vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal, a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki a Tvtv. 11. §-a szerint.



RENDELTETÉSVÁLTOZÁS

Szankció jogsértés esetén:

- A Tvtv. 11. §-a alapján, ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket - a rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatban foglaltakat vagy a településrendezési illeszkedés követelményét - megsértette, az önkormányzat a **figyelmeztetést** tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.
- Fenti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények érvényesítése, a rendeltetésváltozás esetén **a helyi építés szabályzat előírásainak teljesítése érdekében az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi**, egyidejűleg - ha a településképi rendelet lehetőséget biztosít településkép-védelmi bírság kiszabására - az ingatlantulajdonost településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településkép-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft.



RENDELTETÉSVÁLTOZÁS

Szankció jogsértés esetén:

- Az önkormányzat a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén - a településképvédelmi bírság ismételt kiszabása helyett - a kötelezést tartalmazó döntés **végrehajtását foganatosítja**, mely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.
- Az R. 51. § (1) és (2) bekezdése alapján a településképvédelmi bírság kiszabása esetén az önkormányzat a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény alapján dönt a bírság összegéről. A kötelezettnek a bírságot a bírság összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzatnak a határozatban megjelölt számlájára kell átutalási megbízással teljesítenie, vagy készpénzátutalási megbízással postai úton befizetnie.



Köszönöm a figyelmet!

KAPCSOLAT

 6722 Szeged, Rákóczi tér 1.

 daroczi.krisztina@csongrad.gov.hu